

经济形势面面观

新一轮房地产调控取得了显著成绩,投机投资性需求得到明显抑制,商品房销售一度呈现量价齐跌的态势。最新数据显示,近几个月的房地产市场出现了小幅波动,从价格微涨到稳中略降。造成波动的原因是什么?房价会不会大幅反弹?应该如何看待稳增长条件下的房地产调控?记者为此采访了住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹。

记者观察

营改增 有助 国企转型升级

王璐

在日前国务院召开的扩大营业税改征增值税试点工作座谈会上,一些国有企业负责人表示,借助当前的税改大环境,企业实现了主辅业分离,主业轻装上阵,而生产性服务业也得以做优做强。

营改增对物流等现代服务业的大规模减税,客观上对于传统国企改变当前大而全、小而全的经营模式是个很好的契机。在开展营改增试点后,主营化工产业的上海华谊集团公司将原来的服务性业务分离重组,把各个下属企业内部的设计院、监理单位等分离,组建了华谊工程公司,把分散的包装和运输公司分离出来组建了华谊物流。

营改增不是营业税和增值税的简单转换,而是重大制度创新。通过将营业税逐步改为增值税,基本消除重复征税并实现公平税负,做到对货物和服务统一征税,有利于防止重产品、轻服务的问题。对于营改增推行至今的整体效果,从试点城市的情况可以看出一二。试点企业的设备更新力度明显增强,各类投资和生产要素向现代服务业加速聚集,国际性跨国公司落户试点城市的意愿明显增强。

实施营改增,是推进制造业升级、解决服务业发展滞后问题的重要措施。通过打通二三产业增值税抵扣链条,能够促进工业领域专业化分工,做大做强研发和营销,使企业结构从橄榄形真正转变为哑铃形,产业层次从低端走向中高端,而且会促进一些研发、设计、营销等内部服务环节从主业剥离出来,成为效率更高的创新主体,实现主业更聚焦、辅业更专业。

以营改增为抓手的结构性减税正成为推动国有企业转型乃至我国经济结构调整的重要力量。实施营改增是促进产业结构升级、助推工业创新转型、加快服务业发展的重要措施。近期,营改增试点将扩大到9个省(直辖市)和3个计划单列市,这些地区经济总量、服务业增加值和税收收入超出全国的半数。可以预见,随着地区的企业享受到改革的机遇,将有更多的国企在转型路上迈出大步,增强发展活力。

央行开展910亿元逆回购操作

本报北京10月23日讯 记者王信川报道:中国人民银行今天以利率招标方式开展了总额910亿元逆回购操作。其中,7天期逆回购490亿元,中标利率为3.35%;28天期逆回购420亿元,中标利率为3.60%。

这是央行连续第17周开展的逆回购操作。据统计,央行上周在公开市场转为净回笼,逾2200亿元的规模创下年内单周新高。而本周,由于逆回购到期量超过4000亿元,加上财税缴款因素,短期资金面临一定考验。因此,央行加大了资金投放力度,今天的逆回购操作规模较上周二、上周四有一定幅度的提升。

中小企业经理人证书考试项目启动

本报北京10月23日讯 记者黄鑫报道:国家银河培训工程 中小企业经理人证书考试项目今天启动,此举旨在提高我国中小企业经营管理人员整体素质,助力中小企业应对当前新形势新情况、提高竞争力。

据介绍,为推动中小企业人才队伍建设,工信部实施了以各级中小企业管理部门和各类社会服务(培训)机构为依托的中小企业银河培训工程,中央财政资金支持累计超过2亿元,累计带动全国各地完成600多万人次的各类培训。

世界顶级黑金信用卡在工行首发

本报北京10月23日讯 记者贺浪莎报道:中国工商银行和美国运通公司今天下午在中国市场首发行了百夫长黑金卡,名为工银运通百夫长黑金卡,这也是美国运通公司授权亚太地区首家发卡银行发行的百夫长黑金卡。

据了解,百夫长黑金卡是世界公认的高端信用卡,目前仅在全球31个市场凭邀请发行,持卡人可享受全球顶级的会员专属礼遇、权益和服务。

金视界

玩具企业产销适时新品玩具



10月22日,江苏省赣榆县塔山镇一家企业的员工在整理销往北京的礼品玩具。距离圣诞节尚有两个月,江苏省赣榆县近百家玩具企业已经开始进入圣诞产品生产与销售的高峰期。

本版编辑 张双 董庆森

如何看待稳增长条件下的房地产调控

——访住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹

本报记者 亢舒

统计数据显示,今年7月,70个大中城市房价环比上涨的达50个,8月份为36个。而9月份,房价环比上涨的城市减少至31个。国家统计局新闻发言人近日表示,当前房地产市场总体还是稳定的,房价的变化是延续了稳中有降的趋势。

房地产市场总体平稳

今年货币政策调整相对温和,政策对抑制投机投资性需求没有放松,住房市场将以稳字为主

记者:最近几个月房价有所抬头的的原因是什么?如何从总体上看待新一轮房地产调控的成果?

秦虹:总体看,去年下半年以来形成的市场格局尚未出现根本性改变,投机投资性购房得到明显抑制,房价基本平稳,住房总库存量仍处高位。当前房地产市场相对还是稳定的,虽然从6月份开始部分城市房价有所回升,但回升的速度是缓慢的,部分城市房价同比下降,全国商品房成交面积也是同比下降的。国家统计局的最新数据显示,今年9月份,70个大中城市中,与去年同期相比,新建商品住宅价格下降的城市有55个,1至9月份,商品房销售面积68441万平方米,同比下降4.0%,其中住宅销售面积下降4.3%。

今年6月份之后房地产市场会出现这一变化,最主要的原因是在适度下调利率的情况下,部分购房者对房地产市场的预期有所改变,过去长期观望的人不再观望。同时,房企的促销措施和对首套住房贷款的优惠也促使居民停止观望出手购房。应当看到,今年我国的货币政策调整相对温和,对房地产市场的影响是有限的,并且政策对抑制投机投资性需求没有放松,预计今年住房市场将以稳字为主。

记者:房价具备大幅度反弹的基础吗?

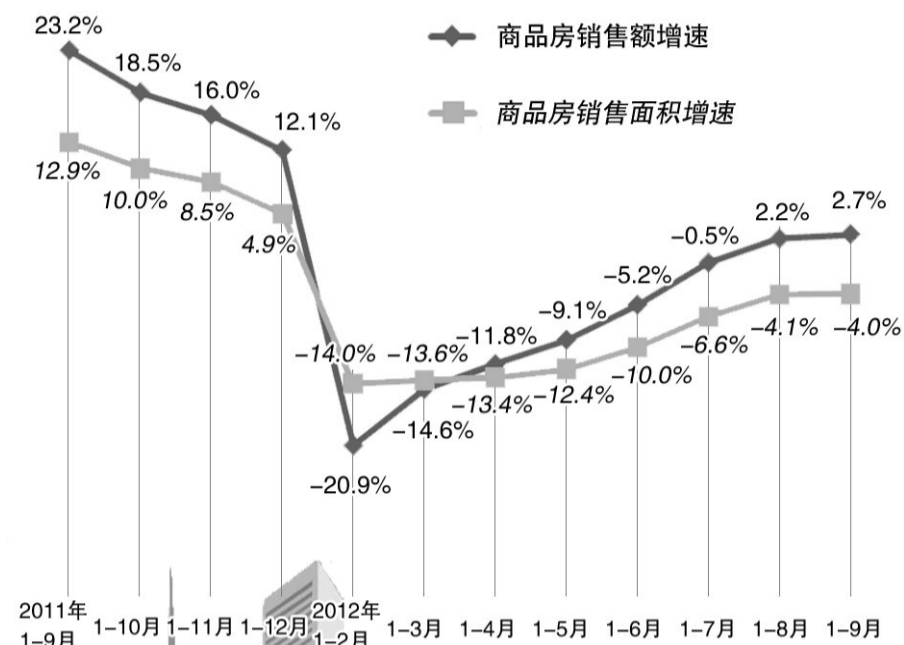
秦虹:总体上看,由于政府对已出台的限购和信贷政策并没有放松,市场上的购房主体是以自住性需求为主。自住性需求的总量在2年至3年内可以大致确定,难以持续性地推高需求进而推高房价。只要我们在政策上保持稳定,坚持控制投机投资性需求,支持合理的住房需求不动摇,房地产市场就有望保持稳定发展。

稳增长不能松调控

房地产业发展应当建立在真实需求的基础上,需从更高处着眼建立起健康发展的长效机制

记者:当前,稳增长成为经济工作的首要任务。房地产这一行业的产业链长,

9月份,70个大中城市中,与去年同期相比,新建商品住宅价格下降的城市有55个;1至9月份,商品房销售面积68441万平方米,同比下降4.0%,其中住宅销售面积下降4.3%。



对经济的拉动作用明显,为什么稳增长的情况下仍然要坚持房地产调控不动摇?

秦虹:稳增长有利于稳定我国经济社会大局。房地产业产业链长,对上游的投资和下游的消费都有密切的关联。但房地产业对经济增长的贡献不能放在依靠房地产的投机投资性需求上,如果短期靠房地产的投机投资性需求,拉快了经济增长速度,那么积累起房地产市场的泡沫将对国民经济产生更大的危害。

当前,坚持房地产调控政策不动摇包含了抑制投机投资和满足合理需求两方面内容。也就是说,房地产业对国民经济的贡献应当建立在真实需求的基础上。如果放任投机炒房赚钱,既不利于房地产市场的稳定,最终也会使经济和社会健康发展

付出沉重的代价。因此,稳增长不等于就要放任投机投资性需求回潮。

记者:前一段时间,国务院督查组赴16省市对各地落实调控措施进行了督促检查。结合督查的情况,下一步房地产调控应重点把握好哪些关键环节问题?

秦虹:从近期市场表现及其影响因素看,房地产市场平稳运行仍存在一些不利因素,下一阶段房地产市场调控仍处于关键时期,巩固房地产市场调控成果的任务仍然艰巨。下一步,各部门、各地区将继续坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策,坚决抑制投机投资性购房需求,支持居民合理自住性需求,促进房地产市场平稳健康发展。

要坚决执行好已出台的调控政策,巩

保障房建好更要分好

舍予

当前,应在保质量保公平的基础上尽快形成有效供给,解决好困难家庭的住房问题,进一步发挥保障房稳定房价、巩固房地产市场调控成果的支撑作用

市场是解决城镇居民住房需求的主渠道。不过,一些中低收入家庭由于经济能力有限,难以通过市场买房租房,这就需要政府为他们提供保障。

近几年来,我国保障房建设开工数量不断增多,建好保障房不仅要实现数量目标,质量上更不能放松。住房质量关系群众的生命财产安全,是保障房建设的硬杠杠。尤其是保障房建设工期紧、任务重、质

量风险高,更要突出加强质量工程管理,严把规划设计、建材供应、施工质量、竣工验收各个关口,全面推行质量责任终身制,对造成质量安全问题的责任人要终身追责。

与此同时,建好的保障房更要分配好。保障房的公平分配关键是要把好入口和出口。有关部门必须继续推进准入审核,合理确定并公布保障对象准入条件,完善申请、审核、公示、轮候、复核制度,将不该享受

做法

各地积极推进保障房建设

本报讯 今年我国将新开工建设保障性安居工程700万套,加之去年前年结转项目,总在在建量将达到1700万套,创历年新高。目前,各地积极推进保障性安居工程建设,从资金、土地、质量和监管等多方面确保保障性安居工程各项工作顺利推进。

福建省自8月16日起至11月15日,集中时间、集中资源、集中精力,在全省打一场保障性安居工程建设的攻坚战,确保了9月底前所有项目全面开工。

上海压缩商业性住房开发贷款,力争全年实现保障房项目及旧改贷款增量651

亿元。截至8月底,全市名单制项下保障房贷款余额为759.4亿元,同口径较年初增加230.5亿元,保障房贷款增量占全部同期住房开发贷款增量的比重为125%。

青岛市《经济适用住房和限价商品住房轮候排序计分规则》于9月10日正式出台实施,根据该《规则》,青岛申购保障房不再用摇号的办法而改为打分,按分数高低排序。计分规则的分值为基本分和附加分。基本分包含申请家庭住房面积状况、申请家庭收入状况、申请家庭夫妻双方平均年龄状况、申请家庭人口状况,分值合

固调控成果。特别是要继续落实差别化住房信贷、税收政策,坚决抑制投机投资性需求。应该看到,差别化的信贷和税收政策对促进房地产市场健康发展有较好作用。政策鼓励和支持首次置业的家庭购房,既可以满足民生需求,也有利于保持房地产市场的适度活跃。

从长期看,建立起房地产业健康发展的长效机制还应从更高处着眼,从控制货币发行规模、增加民间投资渠道、加大社会保障力度、完善土地政策等多方面着手。

进一步平衡供需矛盾

控制住投机性需求,保障好困难者需求,自住和改善需求就有条件充分发挥市场配置资源的作用

记者:当前,开发商观望情绪比较重,用地计划的落实率较低,这是否会影响未来房地产市场的供给?应如何看待调控与房地产市场供需平衡的关系?

秦虹:目前,可能存在的问题是不同城市在供求平衡上差异较大,部分城市库存量仍然较大。对供求矛盾大的城市需要坚决执行好当前已有的调控政策,加快加大普通商品住房的供给,除了保证土地的优先供给外,还应在信贷上增加对普通商品住房建设的支持。

同时,应该继续改善供应结构。从当前市场情况来看,群众最需要的是中小套型、价格合适的普通住房,因为它既能满足居住需求,又与多数家庭经济能力相适应。因此,既要增加总的供应量,又要解决供应的结构性矛盾,扩大普通商品住房的供应规模,加快落实土地供应计划,加快普通商品住房的规划、开工建设和销售审批等,着力增加有效供给。

当前所进行的房地产调控,包括房地产业的科学规划、规范市场秩序,使价格合理回归,都是为了促进房地产业的长期稳定和可持续发展。从长远看,应逐步完善调控手段,更加注重市场和法制手段。

记者:应该如何看待保障房建设与房地产市场的关系?

秦虹:保障房需求是住房需求的另一端,尽快将已投资建设的保障性住房建设和配套完善投入使用,可以及时改善中低收入家庭的住房困难,有利于稳定相当部分居民的市场预期,减缓购房的恐慌心理,有序地释放需求,平衡市场的供求关系。

如果能做到解决住房需求两端的问题,即控制住投机性的需求,保障好困难者的需求,中间部分的自住和改善需求就有条件充分发挥市场配置资源的作用,还原市场自身运行规律。

财经絮语

Editor's Desk

计100分。附加分主要依据申请家庭取得登记资格时间进行加分,每满一年未配售住房的加2分,加分总值不超过10分。新规则将更大限度实现谁最需要谁先得的原则。

河南省郑州市建委9月份在全市范围内开展在建保障性安居工程质量专项检查。据介绍,此次专项检查,目的是督促承建各方严格执行质量管理法律法规和标准规范,建立健全质量保证体系,确保基础、主体结构和装饰装修工程质量。质量检查结果在全市通报。

(亢舒)

关键词

房产税

目前,我国已在上海、重庆开展房产税试点,有关部门也多次表示要适当扩大试点范围,积极稳妥地加以推进。

有关专家表示,政府保护市场公平竞争和私人合法财产,是市场经济的逻辑。这一逻辑的另一面,是对私人财产予以征税,旨在维持政府正常运转,为公共服务筹集资金。房产作为私人财产的重要组成部分,对其征税无可厚非。

有人认为房产税属于重复征收,原因是房地产已缴纳土地出让金。财政部财政科学研究所陈龙认为这种观点有失偏颇。土地出让金是政府凭借所有者身份,对使用权持有人收取的地租,房产税则是政府以社会管理者的身份,为提供管理和公共服务而收取的税款,两者在法理上并不矛盾。

针对房产税的种种争论,足以说明征收房产税的复杂性。当前,基本可以明确的是,开征房产税有利于稳定市场预期,消除非理性、不成熟的购房从众心理和从众行为,降低需求对房地产市场的非理性冲击。虽然房产税对房价直接的抑制作用有待观察,但其对房地产市场稳定发展的作用却不可忽视。

应该注意的是,房产的情况很复杂,位置、面积、朝向等因素千差万别,买房人的收入水平、家庭负担也不一样,房产税要综合考虑这些因素。同时,房产税在设计时应避免集中在流通环节,从而避免将成本转嫁给购房者,否则将不利于发挥税收调节财富的功能。在推进房产税的同时,要适时适度地减少房地产转让、出租环节的税收,优化税负结构。